



## **ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.**

### **ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **ŞELELE EVLERİ PROJESİ**

<b>İli</b>	Gaziantep
<b>İlçesi</b>	Şahinbey
<b>Mahallesi</b>	Şahintepe
<b>Ada</b>	923
<b>Parseli</b>	1
<b>Ana G.M. Niteliği</b>	Arsa

**160 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi**

**2024/ASCEGYO-091**

## İÇİNDEKİLER

1.	BAĞIMSIZLIK ve UYGUNLUK BEYANI .....	5
2.	RAPOR BİLGİLERİ .....	7
a.	Raporun Tarihi.....	7
b.	Raporun Numarası .....	7
c.	Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları.....	7
ç.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı .....	7
d.	Değerleme Tarihi .....	7
e.	Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası .....	7
f.	Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	7
g.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlenmesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	7
3.	KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
a.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi.....	8
b.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi .....	9
c.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	9
ç.	İşin Kapsamı .....	9
4.	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	10
a.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler .....	10
1.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı.....	10
2.	Tapu Kayıtları .....	11
3.	Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları .....	14
b.	Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	15
c.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi .....	15
ç.	Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	15
d.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar.....	16
e.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler .....	16
f.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	16
g.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ...	16
ğ.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	17
h.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	17
5.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	17
a.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	17
1.	Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler .....	17

2024/ASCEGYO-091



2.	Şahinbey İlçesi Hakkında Genel Bilgiler.....	19
b.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	20
1.	Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2024 .....	20
2.	Ciro Endeksleri, Ekim 2024.....	24
3.	İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2024 .....	26
4.	Yapı İzin İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024.....	29
c.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler .....	33
ç.	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri .....	34
1.	Ana Gayrimenkul Özellikleri :.....	34
2.	Bağımsız Bölüm Özellikleri : .....	35
d.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....	35
e.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 35	
f.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	35
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	36
a.	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar .....	36
1.	Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni .....	36
2.	Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı.....	37
3.	Kullanılan emsallerin sarıal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler .....	38
4.	Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar.....	38
5.	Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç.....	39
b.	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar.....	42
1.	Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni.....	42
2.	Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç .....	43
3.	Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar .....	43
4.	Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç.....	43
c.	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar.....	43
1.	Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni .....	43
2.	Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar .....	44
3.	İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler .....	44
4.	Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç .....	44
ç.	Diğer Tespit Ve Analizler .....	45
1.	Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler).....	45

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri .....	45
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 50	
3. Üzerinde proje geliştirilen arsalarda boş arazi ve proje değerleri .....	50
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar.....	50
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi .....	50
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi.....	50
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ .....	51
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	51
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	51
c. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	51
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	51
d. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	51
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 52	
f. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	52
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 52	
8. SONUÇ .....	53
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	53
b. Nihai Değer Takdiri.....	53
9. RAPOR EKLERİ .....	54

ZEUGMA  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

# 1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.

Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.

Firmamız eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.

Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.

Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.

Firmamızı mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.

Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.

Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.

2024/ASCEGYO-091



Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "evre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya n yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmamaktadır.
8. Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Bu Rapor **ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.ř.** tarafından hazırlanmış olup bu raporun hazırlanması sırasında gerekli tüm zen gösterilmiş olmakla birlikte Değerleme Raporunda kurum ve kişilerden alınan bilgi ve açıklamaların doğru olduğu kabulüne dayanmaktadır. Bu bilgi ve belgelerde yapılan hata ve yanlışlıklardan, tamliğından, maddi ve sair hatadan değerleme şirketi sorumlu değildir. Bu Değerleme Raporu **ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.** için hazırlanmış olup, Değerleme şirketinin ve **ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.**'nin yazılı izni olmadan çoğaltılamaz ve nc kişilere verilemez.

ZEUGMA  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.ř.

2024/ASCEGYO-091

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

### a. Raporun Tarihi

27.12.2024

### b. Raporun Numarası

2024/ASCEGYO-091

### c. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

Değerleme Uzmanı : Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179)

### ç. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

### d. Değerleme Tarihi

23.12.2024

### e. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

17.12.2024 / ASCEGYO-05

### f. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

İşbu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'inin 1. Maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

### g. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerlendirme bilgileri aşağıdaki gibidir.

Rapor No	Rapor Tarihi	Türk Lirası Değeri
2022/ASCE-032	07.11.2022	443.460.000,00 TL
2023/ASCEGYO-039	26.12.2023	460.925.000,00 TL
2024/ASCEGYO-034	25.07.2024	612.445.000,00 TL

2024/ASCEGYO-091

### 3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

#### a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

<b>ÜNVANI :</b>	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>ADRESİ :</b>	Değirmişem Mah. Dr. Emin Kılıçkale Cad. No:20 Vakıflar Ferhadiye İş Hanı Kat:5 Daire:502 Şhitkamil/GAZİANTEP
<b>İLETİŞİM:</b>	Telefon:(0342)215 1205 Faks:(0342)21512 06 Web: <a href="http://www.zeugmadegerleme.com">www.zeugmadegerleme.com</a> Mail : <a href="mailto:info@zeugmadegerlerme.com.tr">info@zeugmadegerlerme.com.tr</a>
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	03.05.2010
<b>SERMAYESİ</b>	1.100.000 TL
<b>MERSİS NO</b>	0998071641300019
<b>FAALİYET KONUSU</b>	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
<b>İZİNLER/YETKİLERİ</b>	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.



**b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi**

**ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Sarıgöllük Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı No:64 Şehitkamil/Gaziantep

**c. Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

**ç. İşin Kapsamı**

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Şahintepe Mah. 923 Ada 1 Parselde geliştirilmekte olan Şelale Evleri projesinin pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerlendirme çalışması gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

**ZEUGMA**

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Handwritten signature or mark.

## 4. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

#### 1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Gaziantep Üniversitesi giriş kapısı karşısından Adnan Menderes Bulvarına dönülür.2200 mt sonra bu caddenin devamı olan 400 nolu caddeye devam edilir.880 mt sonra ,Uğru AVM yanından 428 nolu sokağa dönülüp 225 mt devam edilir.Buradan 384 nolu caddeye dönülüp 425 mt sonra sağ yöne 426 nolu caddeye oradan da 133366 nolu sokağa girilerek taşınmaza ulaşılır. Taşınmaz çevre yoluna cepmeli konumdadır.

Alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden faydalanım imkânı tamdır. Ulaşım çeşitlilik göstermekte olup; toplu taşıma araçlarından (dolmuş ve belediye otobüslerinden) faydalanılmaktadır.

Enlem	37.0102
Boylam	37.3442

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



2024/ASCEGYO-091

## 2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şahinbey
Mahalle	Şahintepe
Ada	923
Parsel	1
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	9.869,31
Nitelik	Arsa

Bağımsız Bölümler

Malik		ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
Blok Adı	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Bağımsız Bölüm Niteliği
A BLOK	1	1	47/9869	MESKEN
A BLOK	1	2	47/9869	MESKEN
A BLOK	1	3	47/9869	MESKEN
A BLOK	1	4	47/9869	MESKEN
A BLOK	2	5	47/9869	MESKEN
A BLOK	2	6	47/9869	MESKEN
A BLOK	2	7	47/9869	MESKEN
A BLOK	2	8	47/9869	MESKEN
A BLOK	3	9	47/9869	MESKEN
A BLOK	3	10	47/9869	MESKEN
A BLOK	3	11	47/9869	MESKEN
A BLOK	3	12	47/9869	MESKEN
A BLOK	4	13	47/9869	MESKEN
A BLOK	4	14	47/9869	MESKEN
A BLOK	4	15	47/9869	MESKEN
A BLOK	4	16	47/9869	MESKEN
A BLOK	5	18	47/9869	MESKEN
A BLOK	5	19	47/9869	MESKEN
A BLOK	5	20	47/9869	MESKEN
A BLOK	6	22	47/9869	MESKEN
A BLOK	6	23	47/9869	MESKEN
A BLOK	6	24	47/9869	MESKEN
A BLOK	7	26	47/9869	MESKEN
A BLOK	7	27	47/9869	MESKEN
A BLOK	7	28	47/9869	MESKEN
A BLOK	8	30	47/9869	MESKEN

2024/ASCEGYO-091

A BLOK	8	31	47/9869	MESKEN
A BLOK	8	32	47/9869	MESKEN
A BLOK	9	33	47/9869	MESKEN
A BLOK	9	34	47/9869	MESKEN
A BLOK	9	35	47/9869	MESKEN
A BLOK	10	39	48/9869	MESKEN
A BLOK	11	42	48/9869	MESKEN
A BLOK	11	43	48/9869	MESKEN
A BLOK	12	46	48/9869	MESKEN
A BLOK	12	47	48/9869	MESKEN
A BLOK	13	49	48/9869	MESKEN
A BLOK	13	50	48/9869	MESKEN
A BLOK	14	54	48/9869	MESKEN
A BLOK	15	58	48/9869	MESKEN
A BLOK	16	62	48/9869	MESKEN
A BLOK	16	63	48/9869	MESKEN
A BLOK	17	66	48/9869	MESKEN
A BLOK	18	69	48/9869	MESKEN
B BLOK	1	1	47/9869	MESKEN
B BLOK	1	2	47/9869	MESKEN
B BLOK	1	3	47/9869	MESKEN
B BLOK	1	4	47/9869	MESKEN
B BLOK	2	5	47/9869	MESKEN
B BLOK	2	6	47/9869	MESKEN
B BLOK	2	7	47/9869	MESKEN
B BLOK	2	8	47/9869	MESKEN
B BLOK	3	9	47/9869	MESKEN
B BLOK	3	10	47/9869	MESKEN
B BLOK	3	11	47/9869	MESKEN
B BLOK	3	12	47/9869	MESKEN
B BLOK	4	13	47/9869	MESKEN
B BLOK	4	14	47/9869	MESKEN
B BLOK	4	15	47/9869	MESKEN
B BLOK	4	16	47/9869	MESKEN
B BLOK	5	17	47/9869	MESKEN
B BLOK	5	18	47/9869	MESKEN
B BLOK	5	19	47/9869	MESKEN
B BLOK	5	20	47/9869	MESKEN
B BLOK	6	21	47/9869	MESKEN
B BLOK	6	22	47/9869	MESKEN
B BLOK	6	23	47/9869	MESKEN
B BLOK	6	24	47/9869	MESKEN
B BLOK	7	25	47/9869	MESKEN
B BLOK	7	26	47/9869	MESKEN
B BLOK	7	27	47/9869	MESKEN
B BLOK	7	28	47/9869	MESKEN
B BLOK	8	29	47/9869	MESKEN
B BLOK	8	30	47/9869	MESKEN

2024/ASCEGYO-091

B BLOK	8	32	47/9869	MESKEN
B BLOK	9	33	47/9869	MESKEN
B BLOK	9	34	47/9869	MESKEN
B BLOK	9	35	47/9869	MESKEN
B BLOK	9	36	47/9869	MESKEN
B BLOK	10	37	48/9869	MESKEN
B BLOK	10	38	48/9869	MESKEN
B BLOK	11	41	48/9869	MESKEN
B BLOK	11	42	48/9869	MESKEN
B BLOK	11	43	48/9869	MESKEN
B BLOK	12	45	48/9869	MESKEN
B BLOK	12	46	48/9869	MESKEN
B BLOK	12	47	48/9869	MESKEN
B BLOK	12	48	48/9869	MESKEN
B BLOK	13	49	48/9869	MESKEN
B BLOK	13	51	48/9869	MESKEN
B BLOK	13	53	48/9869	MESKEN
B BLOK	14	54	48/9869	MESKEN
B BLOK	14	55	48/9869	MESKEN
B BLOK	15	57	48/9869	MESKEN
B BLOK	15	58	48/9869	MESKEN
B BLOK	15	59	48/9869	MESKEN
B BLOK	16	61	48/9869	MESKEN
B BLOK	16	62	48/9869	MESKEN
B BLOK	16	63	48/9869	MESKEN
B BLOK	16	64	48/9869	MESKEN
B BLOK	17	65	48/9869	MESKEN
B BLOK	17	66	48/9869	MESKEN
B BLOK	17	67	48/9869	MESKEN
B BLOK	18	68	48/9869	MESKEN
B BLOK	18	69	48/9869	MESKEN
C BLOK	Z	1	47/9869	MESKEN
C BLOK	Z	2	47/9869	MESKEN
C BLOK	Z	3	47/9869	MESKEN
C BLOK	Z	4	47/9869	MESKEN
C BLOK	1	5	47/9869	MESKEN
C BLOK	1	6	47/9869	MESKEN
C BLOK	1	7	47/9869	MESKEN
C BLOK	1	8	47/9869	MESKEN
C BLOK	2	9	47/9869	MESKEN
C BLOK	2	10	47/9869	MESKEN
C BLOK	2	11	47/9869	MESKEN
C BLOK	2	12	47/9869	MESKEN
C BLOK	3	13	47/9869	MESKEN
C BLOK	3	14	47/9869	MESKEN
C BLOK	3	15	47/9869	MESKEN
C BLOK	3	16	47/9869	MESKEN
C BLOK	4	18	47/9869	MESKEN

2024/ASCEGYO-091

12/1

C BLOK	4	19	47/9869	MESKEN
C BLOK	4	20	47/9869	MESKEN
C BLOK	5	21	47/9869	MESKEN
C BLOK	5	22	47/9869	MESKEN
C BLOK	5	23	47/9869	MESKEN
C BLOK	5	24	47/9869	MESKEN
C BLOK	6	25	47/9869	MESKEN
C BLOK	6	26	47/9869	MESKEN
C BLOK	6	28	47/9869	MESKEN
C BLOK	7	29	47/9869	MESKEN
C BLOK	7	30	47/9869	MESKEN
C BLOK	7	32	47/9869	MESKEN
C BLOK	8	33	47/9869	MESKEN
C BLOK	8	34	47/9869	MESKEN
C BLOK	8	35	47/9869	MESKEN
C BLOK	9	37	47/9869	MESKEN
C BLOK	9	38	47/9869	MESKEN
C BLOK	9	39	47/9869	MESKEN
C BLOK	10	41	48/9869	MESKEN
C BLOK	10	42	47/9869	MESKEN
C BLOK	10	43	48/9869	MESKEN
C BLOK	10	44	47/9869	MESKEN
C BLOK	11	45	48/9869	MESKEN
C BLOK	11	46	48/9869	MESKEN
C BLOK	11	47	48/9869	MESKEN
C BLOK	12	50	48/9869	MESKEN
C BLOK	12	51	48/9869	MESKEN
C BLOK	13	54	48/9869	MESKEN
C BLOK	13	55	48/9869	MESKEN
C BLOK	14	58	48/9869	MESKEN
C BLOK	14	59	48/9869	MESKEN
C BLOK	15	62	48/9869	MESKEN
C BLOK	15	64	48/9869	MESKEN
C BLOK	16	65	48/9869	MESKEN
C BLOK	16	66	48/9869	MESKEN
C BLOK	16	67	48/9869	MESKEN
C BLOK	17	69	48/9869	MESKEN
C BLOK	17	70	48/9869	MESKEN

### 3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Belge Adı	İncelendiği Kurum	Belge Tarihi	Belge Sayısı
Mimari Proje	TKGM Portalı		
İlk Yapı Ruhsatı	Şahinbey Belediyesi	27.07.2018	295

2024/ASCEGYO-091

İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Şahinbey Belediyesi	09.03.2020	61
İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Şahinbey Belediyesi	30.11.2020	410

**b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Beyan Yönetim Planı Değişikliği : 2.08.2021 Şahinbey -07-09-2021 10:34 -72087 Beyan Yönetim Planı Değişikliği : 15.05.2020 Şahinbey -09-07-2020 14:36 - 37577
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Tapu kayıtlarında sadece yönetim planına dair beyan bulunmakta olup, gayrimenkulün değerine veya devredilebilmesine bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

**c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi**

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde ;

- Satış görmemiştir.
- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.

**ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Şahinbey Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin Emsal: 1,50 şartlarında KONUT alanı içerisinde olduğu öğrenilmiştir.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000	Hmax	
TAKS			

2024/ASCEGYO-091

11/1

KAKS				EMSAL	2.50
ÇEKME MESAFELERİ	Ön 5	Yan 8,5	Arka H/2	İNŞAAT NİZAMI	AYRIK

Taşınmazın bulunduğu bölge konut ağırlıklı olup taşınmaz ile benzer imara sahiptir.

**d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlar bulunmamaktadır.

**e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlar kat irtifaklı olup bağımsız bölümlere ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

**f. Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliği olan belgelerin tamamı tam ve doğru olarak Şahinbey Belediyesi'nde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nde mevcuttur.

**g. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Taşınmaz parsel üzerindeki yapılar Gaziantep Ala Yapı Denetim Firması tarafından kontrol edilmiştir.

Denetimler tamamlanmış olup taşınmazlar iskan alma aşamasındadır.

Adres: Şahinbey, Binevler Mah. 81039 Nl. Sk. Başkanlar Sitesi B Blok 5/4 Şahinbey/GAZİANTEP, 27070 Gaziantep





**ğ. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

923 ada 1 parsel üzerinde 160 adet bağımsız bölümden oluşan Şelale Evleri projesi geliştirilmektedir. Proje inşaatı büyük ölçüde tamamlanmış olup bağımsız bölümler işkan alınma aşamasındadır. Takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

**h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Taşınmaz parsel üzerindeki yapılara ait enerji kimlik belgesi UAVT numarası ile <https://beptr.csb.gov.tr/bep-web/#/queryEkb> internet adresinden sorgulanmış herhangi bir belge olmadığı görülmüştür.

## 5. GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

## FİZİKİ

**a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler**

**1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler**

Konumu: 36° 28' ve 38° 01' doğu boylamları ile 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında yer alan kentin doğusunda Şanlıurfa; batısında Osmaniye ve Hatay; kuzeyinde Kahramanmaraş; güneyinde Suriye; kuzeydoğusunda Adıyaman; güneybatısında da Kilis yer almaktadır. 6222 km<sup>2</sup>'lik alanıyla Türkiye topraklarının yaklaşık olarak %1'lik bölümünü kapsamaktadır.

Genel Bilgiler: Güneydoğu Torosların uzantısı olan Sofdağları'nın bulunduğu ilde; Dülükbaba, Sam, Ganibaba ve Sarıkaya Dağları yer alır. İslahiye, Barak, Araban, Yavuzeli ve Oğuzeli ilin önemli ovalarını; Fırat Nehri, Nizip Çayı, Afrin Çayı, Merziman Çayı ve Alleben Deresi ise ilin önemli akarsularını oluşturmaktadır. Ziraata elverişli olan il toprakları zeytin, fıstık, meyve ve sebze bahçeleri, üzüm bağları pamuk ve buğday tarlaları ile kaplıdır. İlin dağlık kesimlerinde kısmen çam, köknar, sedir ormanları, step ve yarı step bitki örtüsü görülmektedir. İl dâhilindeki ormanlarda bol miktarda keklik, turaç, yaban ördeği, yaban kazı, çii, kınalı baykuş, güvercin, serçe, an kuşu, yaban domuzu, tavşan, su kuşları, kirpi ve bildircin görülmektedir.

İklimi: Akdeniz ve kara ikliminin geçiş noktasında yer alan ilin güney kesimleri, Akdeniz ikliminin etkisinde olmakla beraber genel olarak yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise soğuk ve yağışlıdır. Yağış en fazla kış ve ilkbahar aylarında görülür.

2024/ASCEGYO-091

İlçeleri: Araban, İslahiye, Karkamış, Nizip, Oğuzeli, Nurdağı, Şahinbey, Şehitkamil, Yavuzeli'dir.

Türkiye'nin altıncı, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin ise en büyük kenti olan Gaziantep; nüfusu, ekonomik potansiyeli, kültürel zenginlikleri, tarihi dokusu ve büyükşehir statüsüyle metropol bir kenttir.

Anadolu'nun ilk yerleşim merkezlerinden biri olan Mezopotamya ile Akdeniz Bölgesi'nin kesişme noktasında yer alan kent, birçok medeniyete ev sahipliği yapmış ve tarihin her döneminde önemini korumuştur. Farklı uygarlıkların, kültürlerin ve dinlerin bir araya gelerek birbirleri içinde sentezlendiği gizemli bir tarihe sahip olan Gaziantep; Paleolitik, Neolitik, Kalkolitik, Tunç, Hitit, Hurri-Mitanni, Asur, Pers, Büyük İskender, Selevkoslar Krallığı, Roma, Bizans, Selçuklu, Memluklar, Dulkadiroğulları ve Osmanlı dönemlerine ait izleri-eserleri günümüze kadar taşımaktadır. Tarihi İpek Yolu'nun buradan geçmiş olmasından dolayı uygarlıkların uğrak yeri olmuş, tarihin her döneminde kültür ve ticaret merkezi olma özelliğini korumuştur. Gaziantep'te bulunan tarihi eserlerin çeşitliliği kentin kültürel zenginliğinin bir göstergesidir.

Günümüzdeki Gaziantep'in tarihsel bağlantıları eski Dülük ve Kale ile ilişkilidir. Dölük, antik kaynaklarda "Doliche", Bizans kaynaklarında "Teluck", Arap kaynaklarında "Duluk" adıyla geçmektedir. Dülük, tarihin en eski çağlarından beri kullanılan bir yol şebekesinin düğüm noktasında yer almış, bölgedeki yerleşim Dülük'ten sonra Gaziantep Kalesi etrafında gelişerek şehirleşme bu alanda yoğunlaşmıştır.

Gaziantep Kalesi, Roma döneminde kuzeyi doğal kaya, güneyi ise höyük olan bir tepe üzerine gözetleme kulesi olarak kurulmuştur. Bizans İmparatoru Iustinianos döneminde günümüzdeki halini almıştır. Memluklar, Dulkadiroğulları ve Osmanlılar döneminde çeşitli onarımlar geçiren kale, anıtsal mimarisiyle varlığını korumaktadır.

Antep, Bizans kaynaklarında en erken 12.yy. olarak tarihlenmektedir. Haçlı seferleri sırasında ise Antep'ten "Hantap" olarak bahsedildiği görülmektedir. Antep 1151 yılında Sultan I.Mesud zamanında, Anadolu Selçuklularının eline geçmiş, Sultan Mesud'un ölümü üzerine Antep, Musul ve Halep Atabekî Nureddin Zengi tarafından alınmıştır. Bunun üzerine Selçuklu tahtına geçen II. Kılıçarslan, 1157'de Antep'i kuşatmıştır. 1183 yılında Selahaddin Eyyubi, Fırat Nehri'ni geçerek Antep'e girmiştir. 1218'de Selçuklu Sultanı I. İzzettin Keykavus'un ordusu Antep'i tekrar almıştır. 1271 yılında, Moğollar'ın Kuzey Suriye seferleri sırasında Antep işgal edilmiştir. Memluk Sultanı Baybars'ın 1277'de Moğollar'a karşı düzenlediği Anadolu seferi sırasında Antep, Memluklu hakimiyetine girmiştir. 1390 yılında Dulkadiroğulları ordusu Antep'e gelmiş, şehri yağmalamış fakat kuşatamamıştır. Antep 1400 yılında Besni ile beraber Timur tarafından alınmış, şehir büyük ölçüde yıkıma uğramıştır. Daha sonra Antep, Karakoyunlu sülalesinden Kara Yusuf'un ve Dulkadiroğulları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle Bozkurt Bey'in başa geçmesinden sonra Osmanlı ile Dulkadiroğulları Beyliği arasındaki ilişkiler gelişmiş, Antep istikrarlı bir dönem yaşamıştır. Yavuz Sultan Selim'in İran seferi sırasında Alauddevle Bozkurt Bey'den yardım gelmemesinden dolayı, Yavuz Sultan Selim, Çaldıran Seferi sonunda savaş açmış ve Alauddevle öldürülmüştür.

**2024/ASCEGYO-091**

Karıklıktan yararlanan Memluklar, Antep'i ele geçirmişlerdir. Yavuz Sultan Selim'in Mercidabık ve Ridaniye zaferlerinden sonra 1516'te Antep, Osmanlı yönetimi altına girmiştir.

Osmanlı yönetiminden sonra şehir hızla imar edilmeye başlanmış, yeni yapılar yükselmiş, halk Osmanlı Devleti'nin gerileme dönemine kadar refah içinde yaşamıştır. Kent, 1818-1819'da geçici olarak Halep'in kazası olmuştur. Bu durum Antep'i sosyal, ekonomik ve ticari yönlerden gelişmesini sağlamıştır. I.DünyaSavaşı'na kadar devam eden bu durum, 1919'da İngilizler'in daha sonra da Fransızlar'ın işgaliyle bozulmuştur. Antep harbinde 10 ay 9 gün boyunca düşmana karşı kadını, erkeği, büyüğü, küçüğü ile mücadele veren şehir, 8 Şubat 1921'de "Gazi" unvanını almıştır. 25 Aralık 1921 yılında, düşman işgalinden kurtulan Gaziantep Cumhuriyeti'nin ilanı ile birlikte hızla gelişmeye devam etmiştir. Bugün tarihi, kültürel değerleri, birbirinden lezzetli Antep yemeklerini barındıran mutfağı, beş organize sanayi bölgesi, şehirlerarası ve uluslararası bağlantı yolları ile bölgenin en önemli kentlerinden biri olan Gaziantep, her yıl binlerce turist ağırlamaktadır.

## 2. Şahinbey İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Şahinbey, Güneydoğu Anadolu Bölgesinin en büyük, Türkiye'nin 9. büyük kenti olan, Kurtuluş Savaşı hatıraları, zengin tarihi ve kültürel çevresi, otoyolu, uluslararası havaalanı, tren garı, lezzetli yemekleri, eşsiz el sanatları, camileri, kaleleri, hanları, kастelleri, hamamları, türbeleri, kiliseleri, yaylaları, gezi ve piknik yerleri, sanayi ve ticareti ile bölgede öncü Gaziantep ilinin üç merkez ilçesinden biridir.

İlçe 4 Temmuz 1987 tarih ve 19597 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3398 sayılı kanunla kurulmuş olup 19.09.1988 tarihinde fiilen çalışmaya başlamıştır. İlçenin 181 mahallesi bulunmaktadır.

2021 yılı itibarıyla ilçenin nüfusu 936.351 olup, Şahinbey Türkiye'nin en büyük 4. ilçesi konumunda metropol bir ilçedir.

Adını, Antep savunması esnasında Antep Heyeti Merkeziyesi'nin önerisi üzerine Kilis Yolu Kuva-i Milliye Komutanlığı'na getirilen ve "Düşman cesedimi çiğnemedem Antep'e giremez" diyerek Kilis Yolu Elmalı Köprüsü üzerinde tek başına Fransız Ordusuna meydan okuyan, bütün Türk Milletine örnek alınacak bir cesaret timsali sergileyerek kendisini vatan ve milletin kurtuluşu için feda eden Cesur Komutan Şahinbey'den (Esas adı: Mehmet Sait) almıştır.

Gazi Mustafa Kemal Atatürk, Gaziantep Belediye Meclisinin Karar Ve Evrakı Vilayette Şubat 1993 dosyasında olup 27 Ocak 1933 tarihinde Gaziantep Bey Mahallesi ( Şahinbey ) nüfusuna tescil edilmiştir.

İlçede yazlar genellikle sıcak ve kurak, geceleri oldukça serindir. Kış ayları soğuk ve yağışlı geçer. Akdeniz iklimi tesiri altındadır. Amanos (Gavur) Dağlarının durumu, yağış ve sıcaklık durumun etki eder. Bu nedenle deniz ve kara iklimi geçit bölgesindedir. İlçenin basınç durumları değişik bir manzara arz etmektedir.

2024/ASCEGYO-091

Basınc değeri 930 ile 895 milibar yağışı ise genellikle Ocak ve Şubat aylarında görülür. Ancak pek fazla kar yağmaz ve hemen erir arasında seyrir takip eder. İlkbahar, sonbahar ve kış ayları genellikle yağışlı geçer. İlçede sıcaklık ortalaması 14.5 derecedir. En sıcak aylar: Haziran-Temmuz-Ağustos ve Eylül aylarıdır. İlçe merkezinde ortalama yağış 558.9 mm<sup>3</sup> olup, en yüksek seviyeye Aralık, Ocak ve Şubat aylarında ulaşmaktadır. En az yağış ise Haziran-Eylül arasına düşmektedir. Meteorolojik verilere göre elde edilen 42.8 derece ve -17.5 derece arasındaki 60.3 derecelik ısı makası ilçede sıcaklar arasındaki zikzağın en belirgin göstergesidir. Özellikle mevsim dönüşlerinde elde edilen gündüz-gece arasındaki ısı değişimleri çöl iklimine geçişin göstergeleridir.

## b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

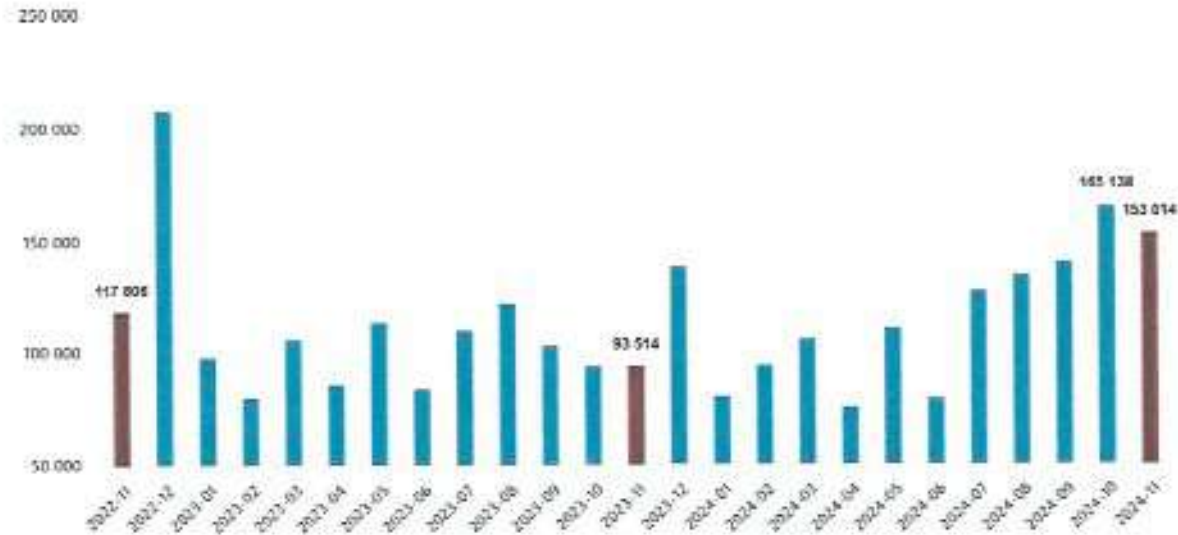
### 1. Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2024

Türkiye genelinde Kasım ayında 153 bin 14 konut satıldı.

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,6 oranında artarak 153 bin 14 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 26 bin 320 ile İstanbul, 14 bin 916 ile Ankara ve 8 bin 583 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 89 ile Bayburt, 99 ile Tunceli ve 121 ile Hakkari olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Kasım 2024

(Adet)



Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %16,4 arttı.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşti.

2024/ASCEGYO-091

## Konut satış sayısı, Kasım 2024

	Kasım			Ocak-Kasım		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>153 014</b>	<b>93 514</b>	<b>63,6</b>	<b>1 265 388</b>	<b>1 087 349</b>	<b>16,4</b>
İpotekli satış	21 804	5 345	315,7	135 209	171 706	-21,5
Diğer satış	131 210	88 269	48,6	1 130 179	915 643	23,4
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>153 014</b>	<b>93 514</b>	<b>63,6</b>	<b>1 265 388</b>	<b>1 087 349</b>	<b>16,4</b>
İlk el satış	49 214	30 472	61,7	407 837	328 299	24,2
İkinci el satış	103 740	63 042	64,6	857 556	759 050	13,0

İpotekli konut satışları 21 bin 804 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında azalarak 135 bin 209 oldu.

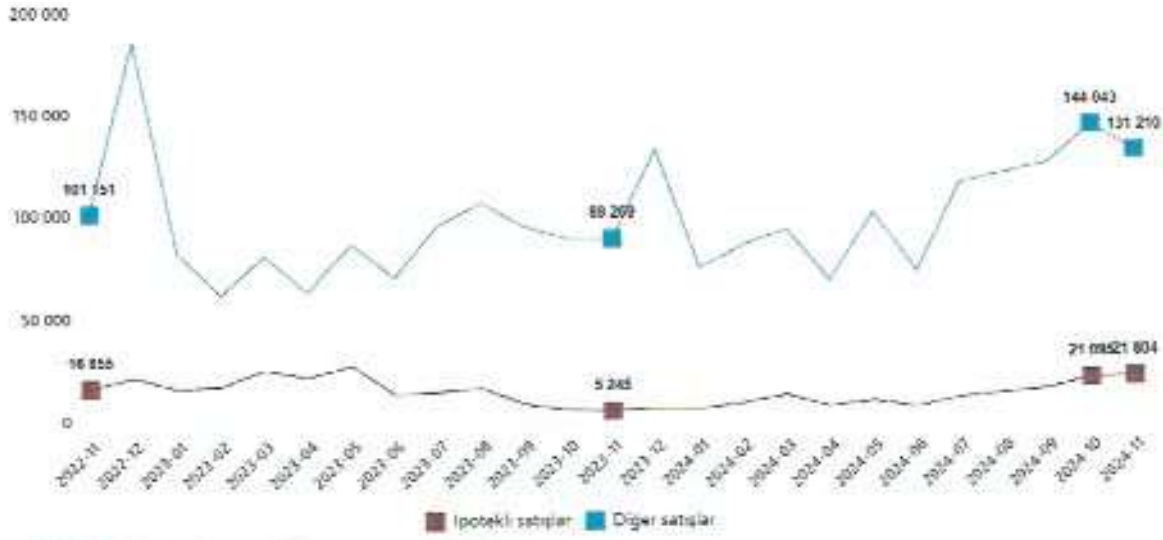
Kasım ayında 5 bin 213; Ocak-Kasım döneminde ise 32 bin 82 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 131 bin 210 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında artarak 131 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,4 oranında artarak 1 milyon 130 bin 179 oldu.

**ZEUGMA**  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2024  
(Arit)



İlk el konut satış sayısı 49 bin 274 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,7 oranında artarak 49 bin 274 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,2 oranında artarak 407 bin 832 olarak gerçekleşti.

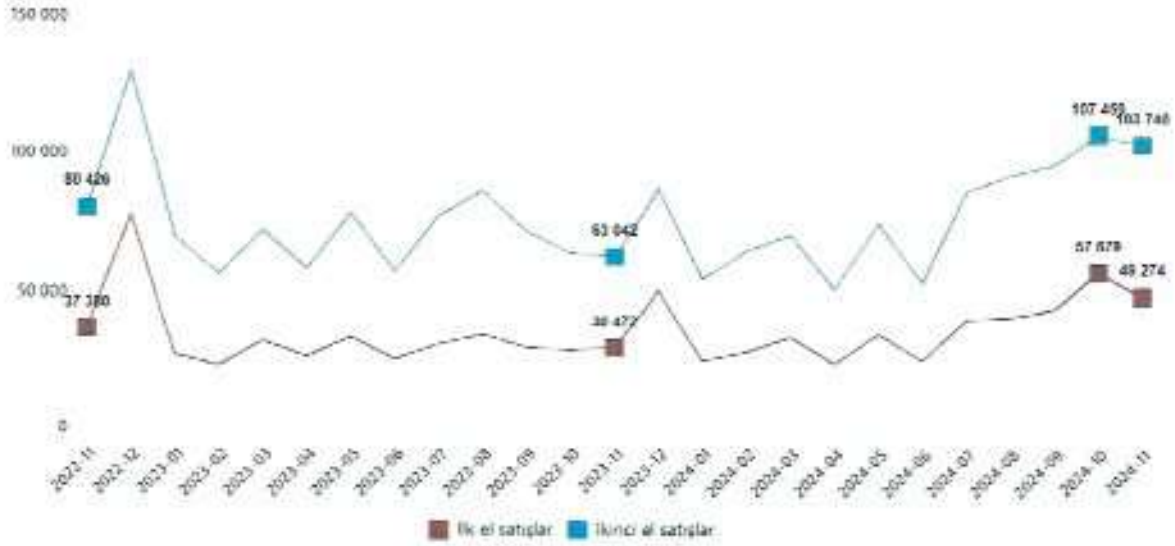
İkinci el konut satışlarında 103 bin 740 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %64,6 oranında artarak 103 bin 740 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,0 oranında artarak 857 bin 556 olarak gerçekleşti.

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

## Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2024

(Adet)

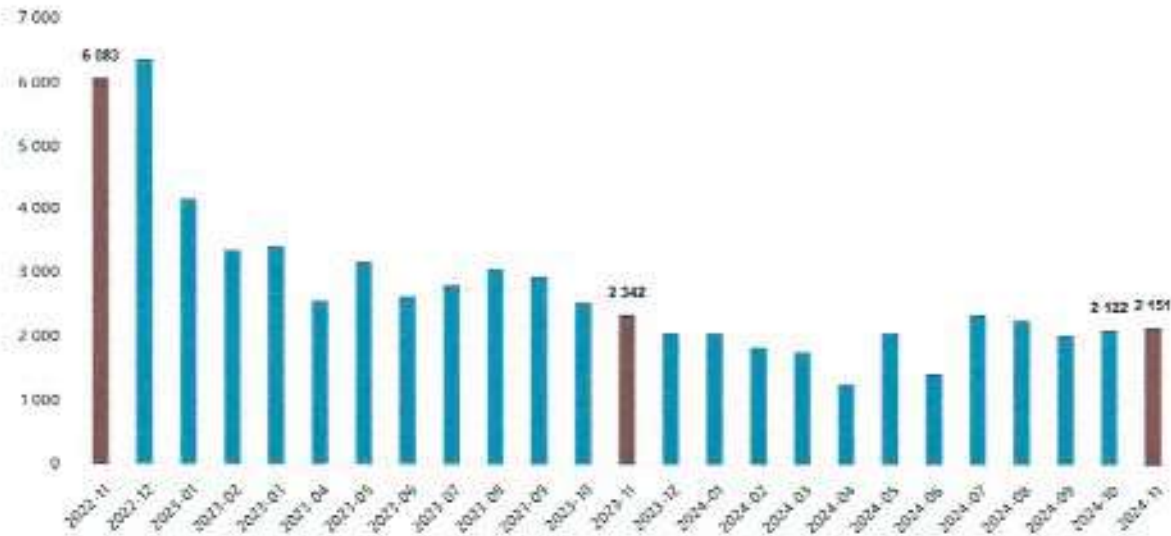


Yabancılara Kasım ayında 2 bin 151 konut satışı gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 oranında azalarak 2 bin 151 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 780 ile İstanbul, 752 ile Antalya ve 191 ile Mersin oldu.

## Yabancılara yapılan konut satışı, Kasım 2024

(Adet)



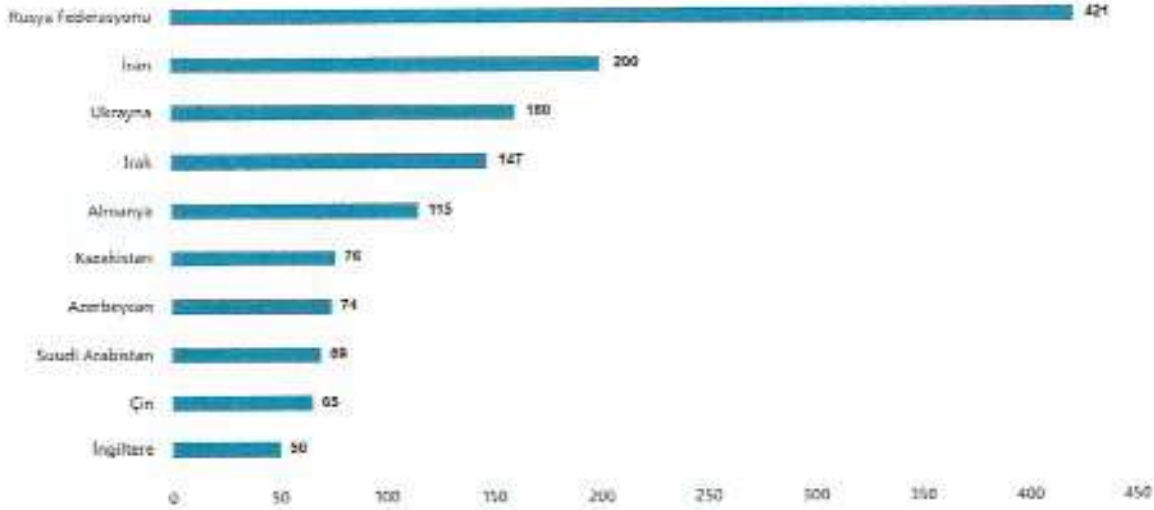
2024/ASCEGYO-091

Yabancılarla yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %35,1 oranında azalarak 21 bin 363 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı.

Kasım ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 421 ile Rusya Federasyonu, 200 ile İran ve 160 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 10 ülke, Kasım 2024



## 2. Ciro Endeksleri, Ekim 2024

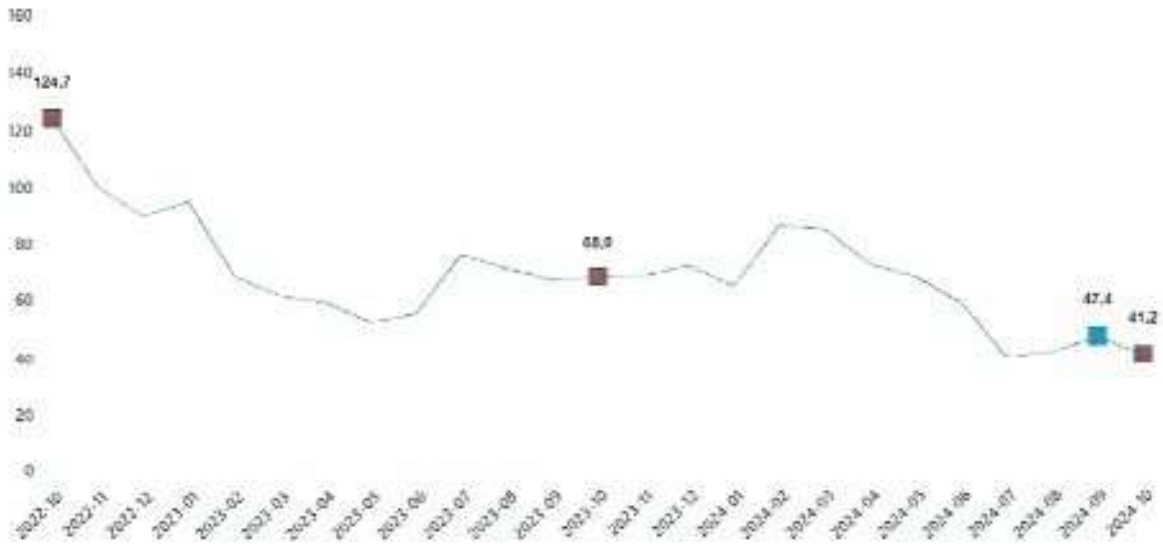
Toplam ciro yıllık %41,2 arttı.

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Ekim ayında yıllık %41,2 arttı.

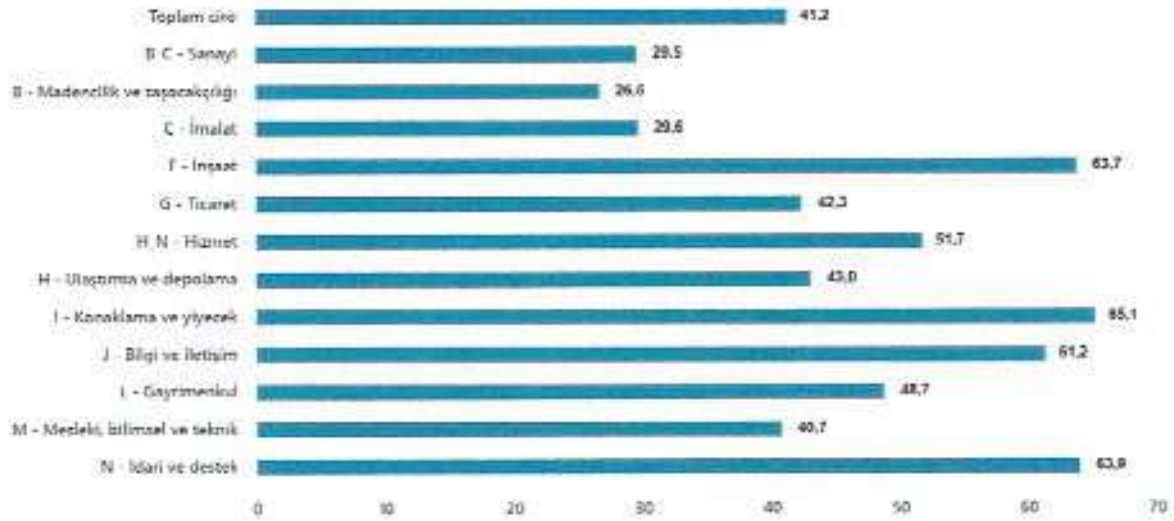
Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı Ekim ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %29,5 arttı, inşaat ciro endeksi %63,7 arttı, ticaret ciro endeksi %42,3 arttı, hizmet ciro endeksi %51,7 arttı.



Toplam ciro yıllık değişim oranı(%), Ekim 2024



Ciro endeksleri yıllık değişim oranları(%), Ekim 2024



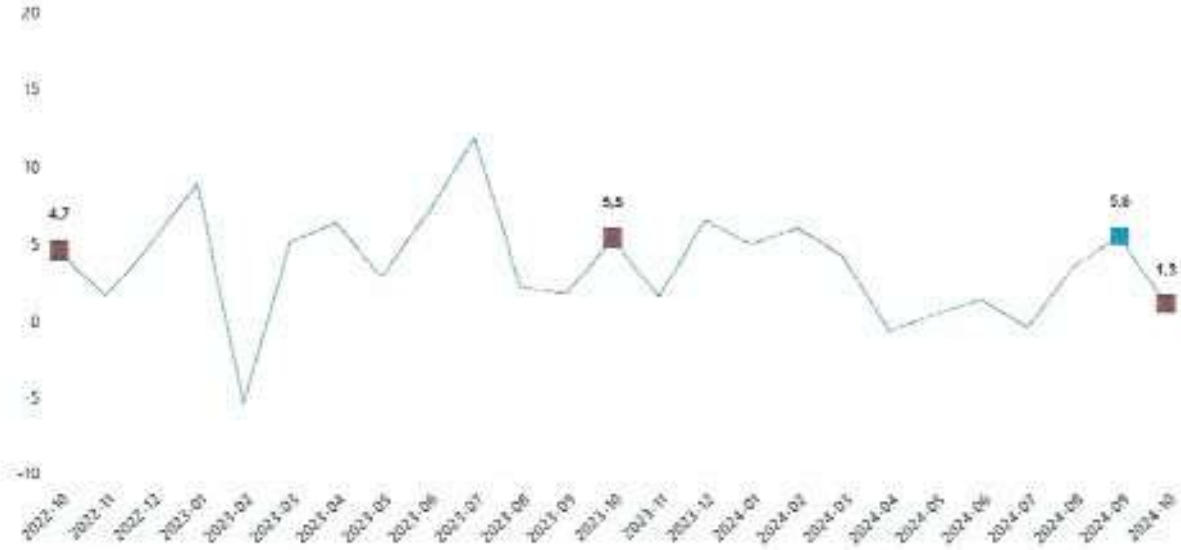
Toplam ciro aylık %1,3 arttı.

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Ekim ayında aylık %1,3 arttı.

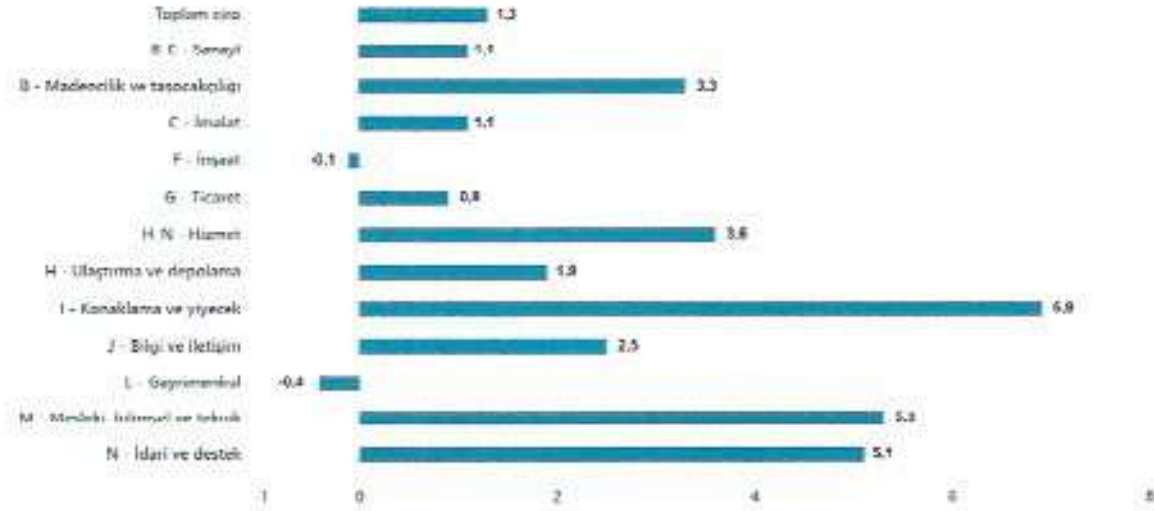
Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı Ekim ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %1,1 arttı, inşaat ciro endeksi %0,1 azaldı, ticaret ciro endeksi %0,9 arttı, hizmet ciro endeksi %3,6 arttı.

2024/ASCEGYO-091

Toplam ciro aylık değişim oranı(%), Ekim 2024



Ciro endeksleri aylık değişim oranları(%), Ekim 2024



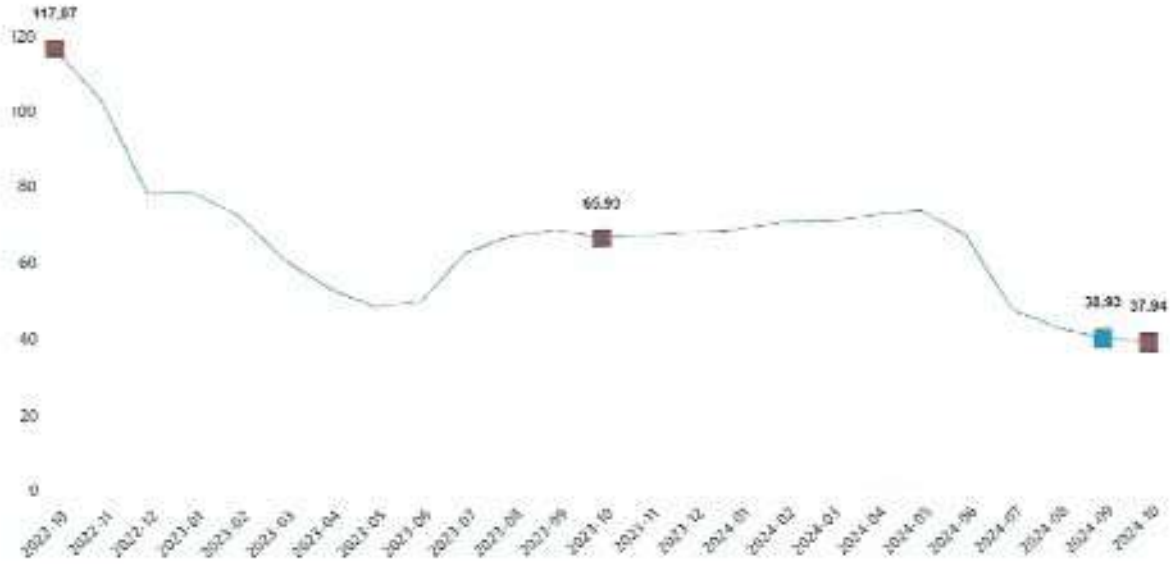
### 3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2024

İnşaat maliyet endeksi yıllık %37,94 arttı, aylık %1,48 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı.

2024/ASCEGYO-091

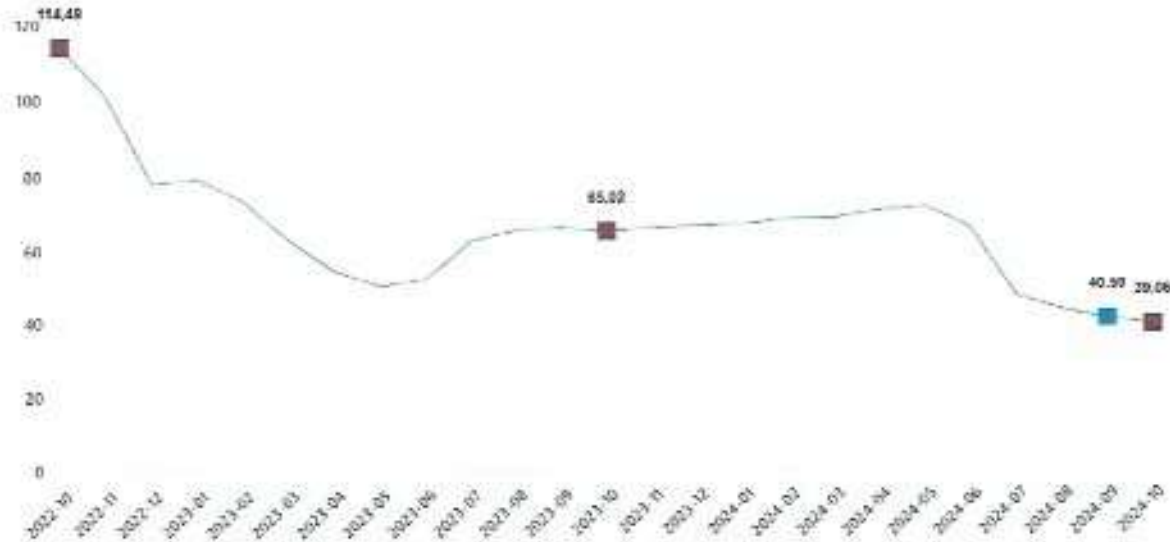
## İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2024



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %39,06 arttı, aylık %1,33 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 arttı.

## Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2024



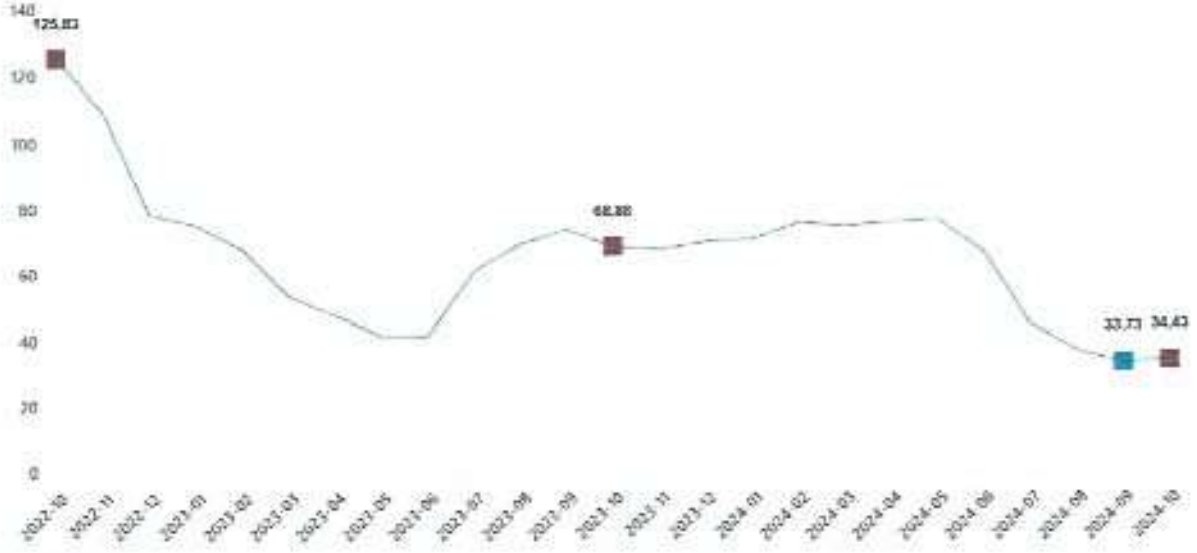
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %34,43 arttı, aylık %1,96 arttı.

2024/ASCEGYO-091

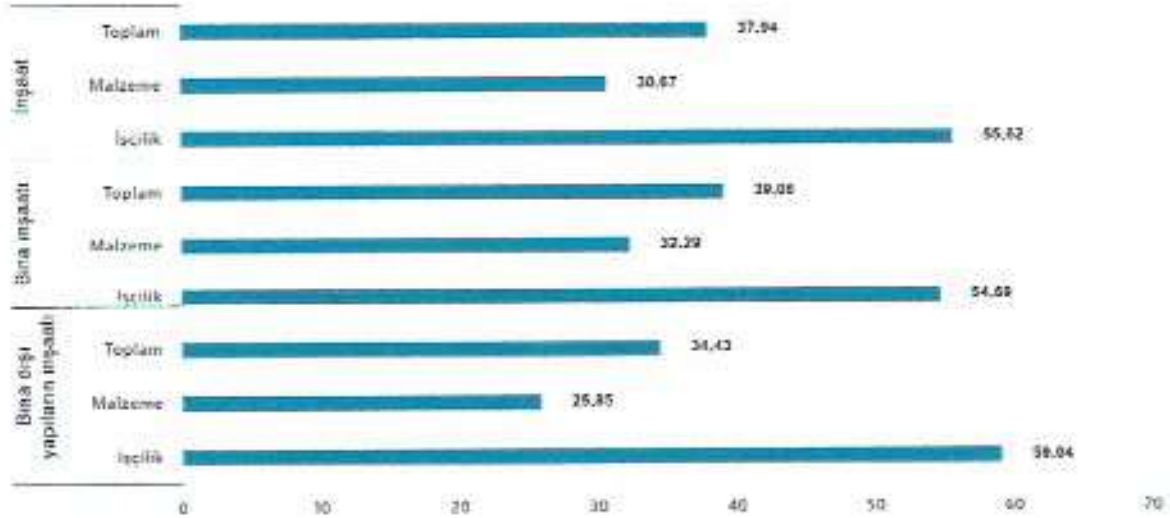
47

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,96 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %34,43 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,38 arttı, işçilik endeksi %1,04 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %25,85 arttı, işçilik endeksi %59,04 arttı.

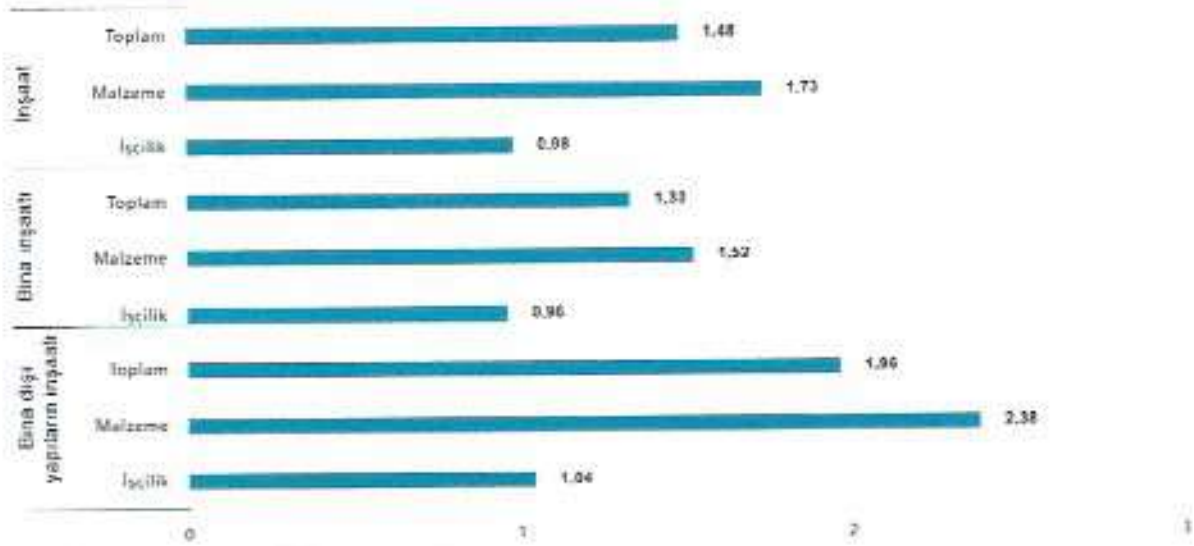
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2024



Inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Ekim 2024



## İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları(%), Ekim 2024



#### 4. Yapı İzin İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024

Yapı ruhsatı verilen binaların yüzölçümü %18,9 azaldı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçüm %18,9 azaldı.



Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, III. Çeyrek 2024



Yapı ruhsatı İstatistikleri, 2022-2024

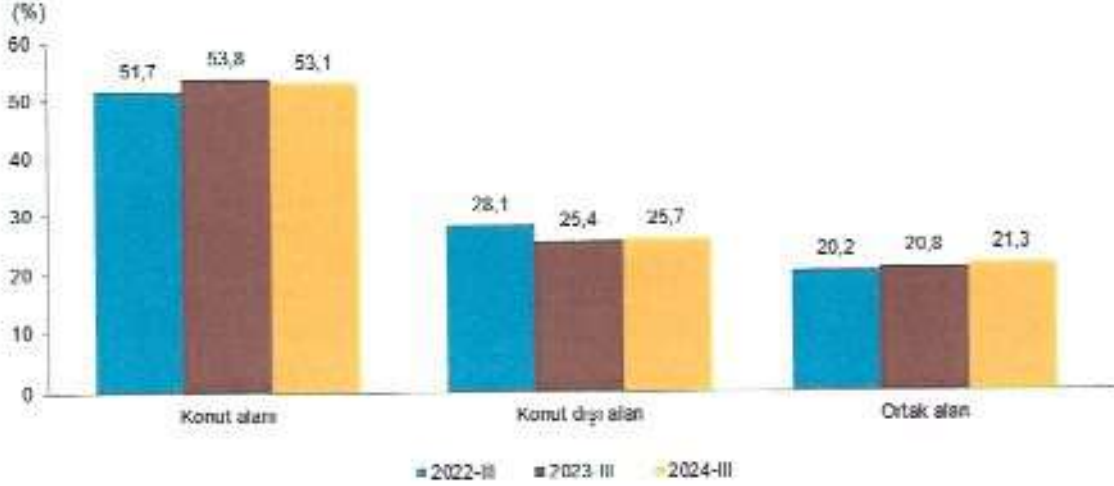
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2022		127 819	-7,7	700 884	-3,5	146 197 251	-3,5
	I	26 126	-22,1	131 242	-24,8	27 595 313	-19,5
	II	29 072	-4,8	145 414	-7,8	30 882 141	-2,8
	III	28 284	-7,0	146 031	2,6	32 172 075	-3,5
	IV	44 337	0,7	278 197	13,8	55 547 723	6,7
2023		139 659	9,3	859 202	22,6	168 391 174	15,2
	I	23 889	8,6	131 810	0,4	27 026 443	-2,1
	II	31 127	7,1	193 022	32,7	39 255 974	27,1
	III	35 492	25,5	199 017	36,3	39 484 460	22,7
	IV	49 151	10,9	335 353	20,5	62 624 298	12,7
2024	I	28 610	19,8	176 657	34,0	35 810 521	32,5
	II	24 127	-22,6	137 711	-28,7	27 190 746	-30,7
	III	28 828	-10,0	165 134	-17,0	32 011 545	-18,9

Toplam yüzölçümün %53,1'i konut alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 17,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 8,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 6,8 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, III. Çeyrek, 2022-2024

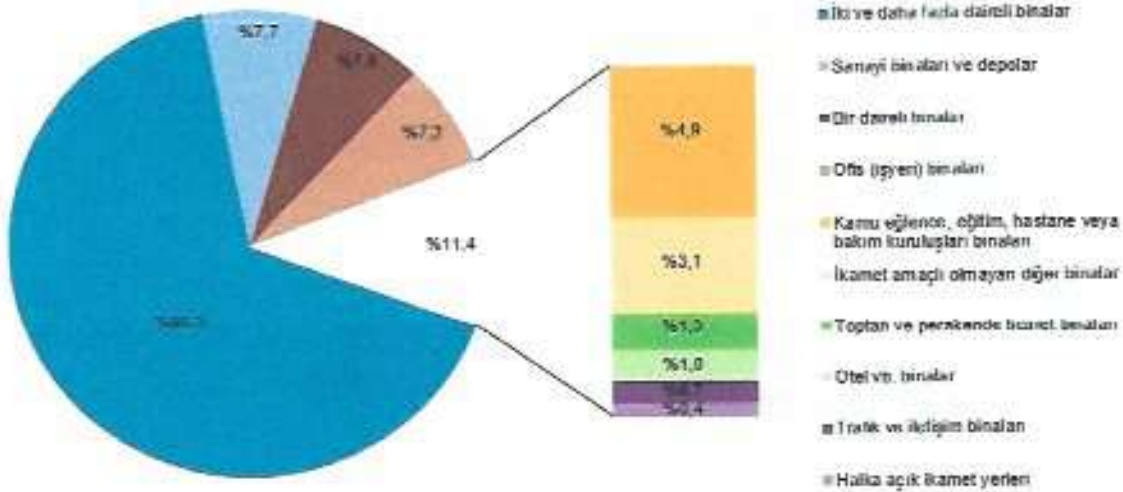


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

En yüksek yüzölçüm payı %66,3 ile iki ve daha fazla dairesli binaların oldu.

Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,2 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla dairesli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amaçlarına göre yüzölçümü payları, III. Çeyrek 2024



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların yüzölçümü %5,3 azaldı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçüm %5,3 azaldı.

2024/ASCEGYO-091

## Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, III. Çeyrek 2024



## Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yıllık değişim (%)
2022		99 174	7,7	642 292	2,5	129 019 432	1,0
	I	22 405	7,2	155 447	-7,3	30 444 673	-7,8
	II	22 986	24,2	149 488	23,6	29 482 147	21,4
	III	22 834	4,1	137 567	-0,7	27 560 452	-2,4
	IV	30 869	0,6	199 790	-4,0	41 532 160	-1,4
2023		86 776	12,5	535 043	16,7	107 744 126	16,5
	I	20 213	-10,1	126 251	-10,8	25 263 555	-17,0
	II	18 028	-21,6	107 768	-27,9	21 201 500	-20,1
	III	19 724	-13,6	117 262	-14,8	23 734 284	-13,9
	IV	28 811	-6,7	183 762	-8,0	37 544 786	9,6
2024		28 639	41,7	175 414	38,9	36 761 537	45,5
	II	15 412	14,5	82 546	23,4	18 049 753	-14,9
	III	20 289	2,9	113 607	-3,1	22 465 200	-5,3

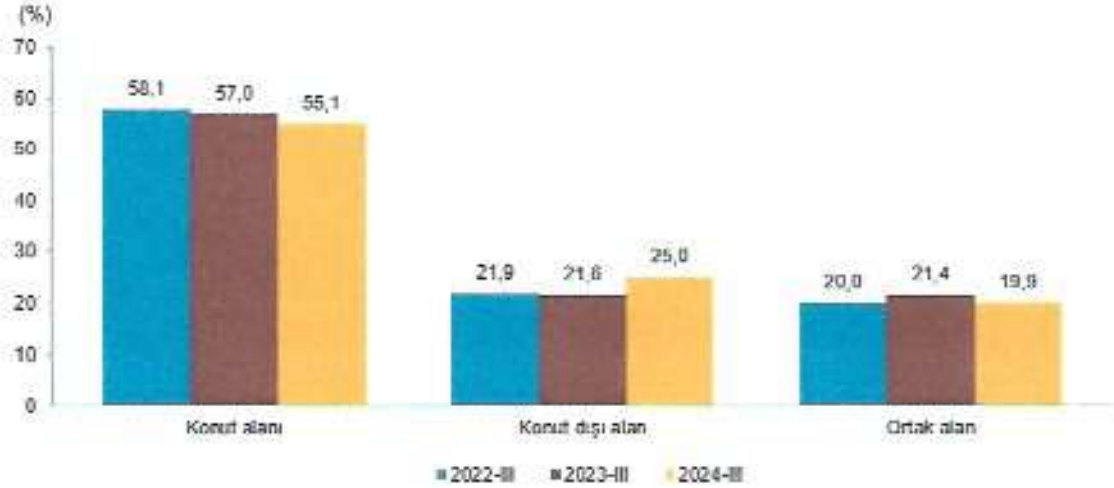
Toplam yüzölçümün %55,1'i konut alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 22,5 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 12,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 5,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 4,5 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

2024/ASCEGYO-091



Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, III. Çeyrek, 2022-2024

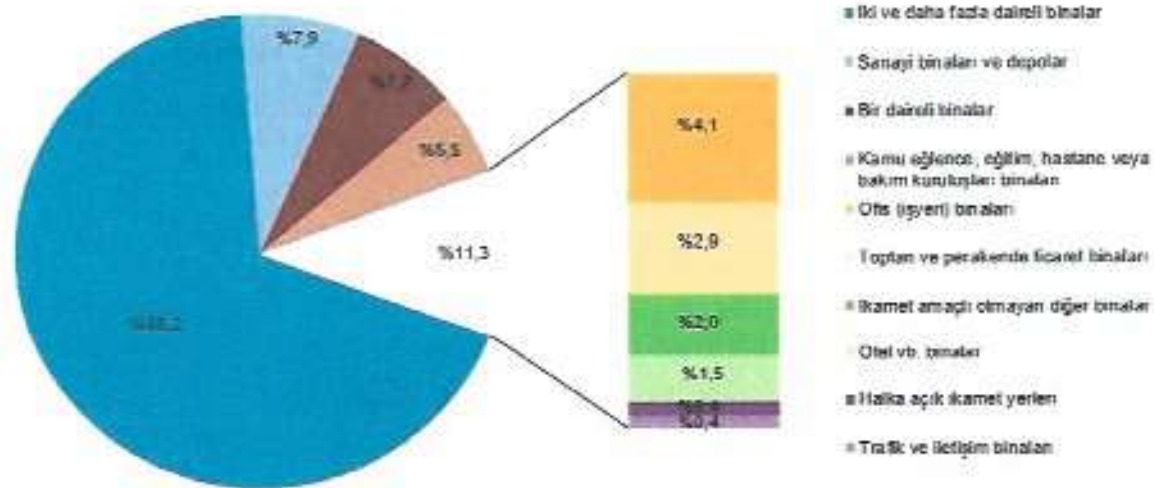


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

En yüksek yüzölçüm payı %68,2 ile iki ve daha fazla dairesli binaların oldu.

Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 15,3 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla dairesli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,8 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, III. Çeyrek 2024



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

### c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

#### Olumlu Faktörler

Tercih edilen alanda olması

2024/ASCEGYO-091

Çevre yolu Cepheli olması

### **Olumsuz Faktörler**

Çevre yolundan kaynaklanan araç sesi

Kuzey cephe meskenlerin manzarasının olmaması

### **Fırsatlar**

Bölgede yeni sayılabilecek ender yapılardan olması dolayısıyla taşınmazlara olan rağbetin arttıracacağı öngörülmüştür.

### **Tehditler**

Makroekonomik göstergelerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

## **ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri**

### **1. Ana Gayrimenkul Özellikleri :**

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul 9869,31 m2 parsel alanı üzerine A,B,C,Bloklar Betonarme Apartman , D Blok 1 Katlı Trafo Binası şeklinde B.A.K yapı tarzında ayırık nizam olarak yapılmıştır.

A ve B Blok ; bodrum + Zemin + 18 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum kat : Otopark ve müşterek alanlar ,

Zemin kat: Ortak alanlar ve bina girişi ,

1.Normal kat: 1-2-3-4 B.B. Nolu 4 adet mesken,

2.Normal kat: 5-6-7-8 B.B. Nolu 4 adet mesken,

3.Normal kat: 9-10-11-12 B.B. Nolu 4 adet mesken,

.....

.....

.....

.....

16.Normal kat: 61-62-63-64 B.B. Nolu 4 adet mesken ,

17.Normal kat: 65-66-67 B.B. Nolu 3 adet mesken ,

18.Normal kat: 68-69 B.B. Nolu 2 adet mesken bulunmaktadır.

**2024/ASCEGYO-091**

C Blok ; 2 bodrum + Zemin + 17 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

2.Bodrum kat : Otopark ve müşterek alanlar ,

1. Bodrum kat: Ortak alanlar ve bina girişi ,

Zemin kat: 1-2-3-4 B.B. Nolu 4 adet mesken,

1.Normal kat: 5-6-7-8 B.B. Nolu 4 adet mesken,

2.Normal kat: 9-10-11-12 B.B. Nolu 4 adet mesken,

.....

.....

.....

.....

17.Normal kat: 69-70 B.B. Nolu 2 adet mesken bulunmaktadır.

## 2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

Tüm meskenler : 3 oda, 1 salon, antre+giriş holü, mutfak, banyo, WC+lavabo , 1 adet balkon ve 1 adet kat bahçesi bulunmaktadır.

Taşınmaz bağımsız bölümlere ait alanlar değerlendirme tablosunda yazılmıştır.

### d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde devam eden Şelale Evleri projesiyle ilgili ruhsata aykırı herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

### e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik bulunmamaktadır.

### f. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Şelale Evleri isimli 160 bağımsız bölümden oluşan konut projesi geliştirilmektedir.

2024/ASCEGYO-091

## 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

#### 1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

2024/ASCEGYO-091

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde projelendirilmiş bağımsız bölümlerin inşaatı büyük ölçüde tamamlanmış olup proje iskan aşamasında olduğu için değer tespitinde pazar yaklaşımı kullanılmıştır. Yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerlendirme çalışmasında tek yöntem kullanılmıştır.

## 2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m <sup>2</sup> )	Gözlemlenen Alan (m <sup>2</sup> )	Niteliği	Satışa Sunulan Değer (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	195,00	160,00	Mesken	4.200.000,00	21.538,46	Örs Emlak	0 (532) 424 50 70
Emsal 2	185,00	155,00	Mesken	4.250.000,00	22.972,97	YD Emlak	0 (551) 077 35 44
Emsal 3	175,00	145,00	Mesken	4.350.000,00	24.857,14	Ezogelin Emlak	0 (534) 579 15 52
Emsal 4	180,00	150,00	Mesken	4.250.000,00	23.611,11	Ekol Emlak	0 (533) 600 05 32

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



### 3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler



### 4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsal No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	160	4.200.000	26.250	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	24.938
Emsal 2	155	4.250.000	27.419	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	26.048
Emsal 3	145	4.350.000	30.000	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	28.500
Umsal 4	150	4.250.000	28.333	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	26.917
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )													26.601

Emsal taşınmazların tamamı taşınmazlara benzer nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir. Emsallerin tamamında pazarlık payı ( emlakçı komisyonu ) bulunmaktadır.

2024/ASCEGYO-091

## 5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölümün Pazar değeri:

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m2)	HESAPLANAN DEĞER ( TL )	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri ( TL )
A BLOK	1	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
A BLOK	2	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
A BLOK	3	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
A BLOK	4	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
A BLOK	5	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
A BLOK	6	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
A BLOK	7	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
A BLOK	8	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
A BLOK	9	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
A BLOK	10	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
A BLOK	11	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
A BLOK	12	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
A BLOK	13	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
A BLOK	14	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
A BLOK	15	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
A BLOK	16	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
A BLOK	18	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
A BLOK	19	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
A BLOK	20	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
A BLOK	22	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
A BLOK	23	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
A BLOK	24	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
A BLOK	26	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
A BLOK	27	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
A BLOK	28	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
A BLOK	30	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
A BLOK	31	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
A BLOK	32	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
A BLOK	33	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
A BLOK	34	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
A BLOK	35	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
A BLOK	39	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
A BLOK	42	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
A BLOK	43	145	26.250	3.806.250,00	3.805.000
A BLOK	46	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
A BLOK	47	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
A BLOK	49	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
A BLOK	50	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
A BLOK	54	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
A BLOK	58	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
A BLOK	62	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
A BLOK	63	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
A BLOK	66	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
A BLOK	69	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000

2024/ASCEGYO-091

B BLOK	1	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	2	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
B BLOK	3	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	4	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
B BLOK	5	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	6	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
B BLOK	7	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	8	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
B BLOK	9	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	10	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
B BLOK	11	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	12	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
B BLOK	13	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	14	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
B BLOK	15	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	16	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
B BLOK	17	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
B BLOK	18	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	19	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
B BLOK	20	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
B BLOK	21	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	22	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
B BLOK	23	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
B BLOK	24	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	25	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
B BLOK	26	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
B BLOK	27	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	28	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
B BLOK	29	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	30	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
B BLOK	32	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
B BLOK	33	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	34	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
B BLOK	35	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	36	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
B BLOK	37	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	38	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
B BLOK	41	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	42	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
B BLOK	43	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	45	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	46	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
B BLOK	47	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	48	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
B BLOK	49	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
B BLOK	51	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	53	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	54	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	55	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	57	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	58	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
B BLOK	59	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	61	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	62	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
B BLOK	63	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000

2024/ASCEGYO-091

11/1



B BLOK	64	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
B BLOK	65	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
B BLOK	66	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
B BLOK	67	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
B BLOK	68	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
B BLOK	69	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
C BLOK	1	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
C BLOK	2	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
C BLOK	3	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
C BLOK	4	126	26.250	3.307.500,00	3.310.000
C BLOK	5	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
C BLOK	6	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
C BLOK	7	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
C BLOK	8	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
C BLOK	9	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
C BLOK	10	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
C BLOK	11	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
C BLOK	12	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
C BLOK	13	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
C BLOK	14	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
C BLOK	15	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
C BLOK	16	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
C BLOK	18	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
C BLOK	19	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
C BLOK	20	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
C BLOK	21	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
C BLOK	22	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
C BLOK	23	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
C BLOK	24	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
C BLOK	25	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
C BLOK	26	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
C BLOK	28	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
C BLOK	29	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
C BLOK	30	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
C BLOK	32	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
C BLOK	33	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
C BLOK	34	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
C BLOK	35	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
C BLOK	37	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
C BLOK	38	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
C BLOK	39	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
C BLOK	41	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
C BLOK	42	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
C BLOK	43	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
C BLOK	44	153	26.250	4.016.250,00	4.015.000
C BLOK	45	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
C BLOK	46	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
C BLOK	47	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
C BLOK	50	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
C BLOK	51	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
C BLOK	54	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
C BLOK	55	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
C BLOK	58	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000
C BLOK	59	149	26.250	3.911.250,00	3.910.000
C BLOK	62	156	26.250	4.095.000,00	4.095.000

2024/ASCEGYO-091

C BLOK	64	153	26.250	4.016.250,00	<b>4.015.000</b>
C BLOK	65	149	26.250	3.911.250,00	<b>3.910.000</b>
C BLOK	66	156	26.250	4.095.000,00	<b>4.095.000</b>
C BLOK	67	149	26.250	3.911.250,00	<b>3.910.000</b>
C BLOK	69	156	26.250	4.095.000,00	<b>4.095.000</b>
C BLOK	70	153	26.250	4.016.250,00	<b>4.015.000</b>
<b>TOPLAM</b>					<b>637.900.000</b>

Söz konusu bağımsız bölümlerin tamamının KDV oranı %1 olduğu tespit edilmiştir.

## **b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar**

### **1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlendirme işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kismen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlar için yeterli sayıda satılık emsal taşınmaz bulunduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

## **2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç**

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

## **3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar**

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

## **4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç**

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

### **c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar**

#### **1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

2024/ASCEGYO-091

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yeterli sayıda satılık emsal taşınmaz bulunduğundan gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

## **2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar**

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

## **3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler**

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

## **4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç**

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

2024/ASCEGYO-091

## ç. Diğer Tespit Ve Analizler

### 1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)

Gayrimenkuller için alınan emsal kira bedelleri ve hesaplanan kira bedelleri aylık ( TL/ay) olarak hesaplanmış ve takdir edilmiştir.

Bölgede kiralık gayrimenkullerin portföyde bekleme süresi çok düşüktür. Bu sebeple gayrimenkullerin kira tespitinde taşınmazların kat ve kattaki konumları dikkate alınmamıştır.

#### Konut Kira Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m <sup>2</sup> )	Gözlemlenen Alan (m <sup>2</sup> )	Niteliği	Kira Değeri (TL/ay)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İtligisi	İletişim
Emsal 11	175,00	135,00	Mesken	26.000,00	192,59	Değişim Emlak	0 (552) 535 60 27
Emsal 12	180,00	140,00	Mesken	26.500,00	189,29	Dahi Örgüven Emlak	0 (543) 894 30 13
Emsal 13	195,00	155,00	Mesken	30.000,00	193,55	Ezogelin Emlak	0 (534) 5/9 15 52

Emsal No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zamandan D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	135	26.000	193	0%	15%	-5%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	148
Emsal 2	140	26.500	189	0%	15%	-5%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	146
Emsal 3	155	30.000	194	0%	15%	-5%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	149
<b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>													<b>148</b>

#### Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Alanı (m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYAT	KİRA DEĞERİ ( TL/ay )	YUVARLATI MIŞ KİRA DEĞERİ ( TL/ay )
A BLOK	1	149	148	22.052	22.000
A BLOK	2	156	148	23.088	23.000
A BLOK	3	149	148	22.052	22.000
A BLOK	4	153	148	22.644	22.750

2024/ASCEGYO-091

A BLOK	5	149	148	22.052	22.000
A BLOK	6	156	148	23.088	23.000
A BLOK	7	149	148	22.052	22.000
A BLOK	8	153	148	22.644	22.750
A BLOK	9	149	148	22.052	22.000
A BLOK	10	156	148	23.088	23.000
A BLOK	11	149	148	22.052	22.000
A BLOK	12	153	148	22.644	22.750
A BLOK	13	149	148	22.052	22.000
A BLOK	14	156	148	23.088	23.000
A BLOK	15	149	148	22.052	22.000
A BLOK	16	153	148	22.644	22.750
A BLOK	18	156	148	23.088	23.000
A BLOK	19	149	148	22.052	22.000
A BLOK	20	153	148	22.644	22.750
A BLOK	22	156	148	23.088	23.000
A BLOK	23	149	148	22.052	22.000
A BLOK	24	153	148	22.644	22.750
A BLOK	26	156	148	23.088	23.000
A BLOK	27	149	148	22.052	22.000
A BLOK	28	153	148	22.644	22.750
A BLOK	30	156	148	23.088	23.000
A BLOK	31	149	148	22.052	22.000
A BLOK	32	153	148	22.644	22.750
A BLOK	33	149	148	22.052	22.000
A BLOK	34	156	148	23.088	23.000
A BLOK	35	149	148	22.052	22.000
A BLOK	39	149	148	22.052	22.000
A BLOK	42	156	148	23.088	23.000
A BLOK	43	145	148	21.460	21.500
A BLOK	46	156	148	23.088	23.000
A BLOK	47	149	148	22.052	22.000
A BLOK	49	149	148	22.052	22.000
A BLOK	50	156	148	23.088	23.000
A BLOK	54	156	148	23.088	23.000
A BLOK	58	156	148	23.088	23.000
A BLOK	62	156	148	23.088	23.000
A BLOK	63	149	148	22.052	22.000
A BLOK	66	156	148	23.088	23.000
A BLOK	69	153	148	22.644	22.750

2024/ASCEGYO-091

118

B BLOK	1	149	148	22.052	22.000
B BLOK	2	156	148	23.088	23.000
B BLOK	3	149	148	22.052	22.000
B BLOK	4	153	148	22.644	22.750
B BLOK	5	149	148	22.052	22.000
B BLOK	6	156	148	23.088	23.000
B BLOK	7	149	148	22.052	22.000
B BLOK	8	153	148	22.644	22.750
B BLOK	9	149	148	22.052	22.000
B BLOK	10	156	148	23.088	23.000
B BLOK	11	149	148	22.052	22.000
B BLOK	12	153	148	22.644	22.750
B BLOK	13	149	148	22.052	22.000
B BLOK	14	156	148	23.088	23.000
B BLOK	15	149	148	22.052	22.000
B BLOK	16	153	148	22.644	22.750
B BLOK	17	156	148	23.088	23.000
B BLOK	18	149	148	22.052	22.000
B BLOK	19	153	148	22.644	22.750
B BLOK	20	156	148	23.088	23.000
B BLOK	21	149	148	22.052	22.000
B BLOK	22	153	148	22.644	22.750
B BLOK	23	156	148	23.088	23.000
B BLOK	24	149	148	22.052	22.000
B BLOK	25	153	148	22.644	22.750
B BLOK	26	156	148	23.088	23.000
B BLOK	27	149	148	22.052	22.000
B BLOK	28	153	148	22.644	22.750
B BLOK	29	149	148	22.052	22.000
B BLOK	30	156	148	23.088	23.000
B BLOK	32	153	148	22.644	22.750
B BLOK	33	149	148	22.052	22.000
B BLOK	34	156	148	23.088	23.000
B BLOK	35	149	148	22.052	22.000
B BLOK	36	153	148	22.644	22.750
B BLOK	37	149	148	22.052	22.000
B BLOK	38	156	148	23.088	23.000
B BLOK	41	149	148	22.052	22.000
B BLOK	42	156	148	23.088	23.000
B BLOK	43	149	148	22.052	22.000

2024/ASCEGYO-091

B BLOK	45	149	148	22.052	22.000
B BLOK	46	156	148	23.088	23.000
B BLOK	47	149	148	22.052	22.000
B BLOK	48	153	148	22.644	22.750
B BLOK	49	153	148	22.644	22.750
B BLOK	51	149	148	22.052	22.000
B BLOK	53	149	148	22.052	22.000
B BLOK	54	149	148	22.052	22.000
B BLOK	55	149	148	22.052	22.000
B BLOK	57	149	148	22.052	22.000
B BLOK	58	156	148	23.088	23.000
B BLOK	59	149	148	22.052	22.000
B BLOK	61	149	148	22.052	22.000
B BLOK	62	156	148	23.088	23.000
B BLOK	63	149	148	22.052	22.000
B BLOK	64	153	148	22.644	22.750
B BLOK	65	149	148	22.052	22.000
B BLOK	66	156	148	23.088	23.000
B BLOK	67	153	148	22.644	22.750
B BLOK	68	156	148	23.088	23.000
B BLOK	69	153	148	22.644	22.750
C BLOK	1	149	148	22.052	22.000
C BLOK	2	156	148	23.088	23.000
C BLOK	3	149	148	22.052	22.000
C BLOK	4	126	148	18.648	18.750
C BLOK	5	149	148	22.052	22.000
C BLOK	6	156	148	23.088	23.000
C BLOK	7	149	148	22.052	22.000
C BLOK	8	153	148	22.644	22.750
C BLOK	9	149	148	22.052	22.000
C BLOK	10	156	148	23.088	23.000
C BLOK	11	149	148	22.052	22.000
C BLOK	12	153	148	22.644	22.750
C BLOK	13	149	148	22.052	22.000
C BLOK	14	156	148	23.088	23.000
C BLOK	15	149	148	22.052	22.000
C BLOK	16	153	148	22.644	22.750
C BLOK	18	156	148	23.088	23.000
C BLOK	19	149	148	22.052	22.000
C BLOK	20	153	148	22.644	22.750

2024/ASCEGYO-091





C BLOK	21	149	148	22.052	22.000
C BLOK	22	156	148	23.088	23.000
C BLOK	23	149	148	22.052	22.000
C BLOK	24	153	148	22.644	22.750
C BLOK	25	149	148	22.052	22.000
C BLOK	26	156	148	23.088	23.000
C BLOK	28	153	148	22.644	22.750
C BLOK	29	149	148	22.052	22.000
C BLOK	30	156	148	23.088	23.000
C BLOK	32	153	148	22.644	22.750
C BLOK	33	149	148	22.052	22.000
C BLOK	34	156	148	23.088	23.000
C BLOK	35	149	148	22.052	22.000
C BLOK	37	149	148	22.052	22.000
C BLOK	38	156	148	23.088	23.000
C BLOK	39	149	148	22.052	22.000
C BLOK	41	149	148	22.052	22.000
C BLOK	42	156	148	23.088	23.000
C BLOK	43	149	148	22.052	22.000
C BLOK	44	153	148	22.644	22.750
C BLOK	45	149	148	22.052	22.000
C BLOK	46	156	148	23.088	23.000
C BLOK	47	149	148	22.052	22.000
C BLOK	50	156	148	23.088	23.000
C BLOK	51	149	148	22.052	22.000
C BLOK	54	156	148	23.088	23.000
C BLOK	55	149	148	22.052	22.000
C BLOK	58	156	148	23.088	23.000
C BLOK	59	149	148	22.052	22.000
C BLOK	62	156	148	23.088	23.000
C BLOK	64	153	148	22.644	22.750
C BLOK	65	149	148	22.052	22.000
C BLOK	66	156	148	23.088	23.000
C BLOK	67	149	148	22.052	22.000
C BLOK	69	156	148	23.088	23.000
C BLOK	70	153	148	22.644	22.750
<b>TOPLAM</b>				<b>3.592.750</b>	

Bilindiği üzere ülkemizde kira bedellerine ilave ödeme (KDV) bulunmamaktadır. Bu neden ile taşınmazlar için belirtilen kira bedelleri KDV dahildir.

**2024/ASCEGYO-091**

## **2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları**

Taşınmazlar hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile ilgili bir projeye konu değildir. Dolayısı ile emsal pay oranları takdir edilmemiştir.

## **3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmemektedir.

## **4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar**

Değerleme konusu 923 ada 1 parsel üzerinde yer alan Şelale Evleri projesindeki bağımsız bölümlerin inşaatı büyük ölçüde tamamlanmış ve proje iskan alma aşamasına gelmiştir. Bu sebeple bağımsız bölümler için pazar yaklaşımı kullanılarak tespit edilen değerler toplamının, geldiği seviye itibarıyla projenin değerini yansıttığı kabul edilmiştir. Boş arsa değeri ise yine pazar yaklaşımıyla bölgedeki emsaller dikkate alınarak belirlenmiştir.

## **5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi**

Taşınmazların konut olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

## **6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi**

Müşterek veya bölünmüş bir kısım bulunmamaktadır.

**ZEUGMA**

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

### a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'te "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme çalışmasında sadece pazar yaklaşımı kullanılmış olup, bu yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğundan birden fazla yöntem kullanılmamıştır.

### b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

### c. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilen Şelale Evleri isimli proje için yasal gereklere yerine getirilmiştir ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

### ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidatlar ve buna dair görüşlere rapor'da "Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" başlığı altında yer verilmiştir.

### d. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

2024/ASCEGYO-091

**e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde Şelale Evleri projesi geliştirilmektedir.

**f. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkuller "Üst hakkı veya devremülk hakkı" değildir.

**g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

*Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendine göre GYO'lar mülkiyetlerindeki arsalar üzerinde proje geliştirebilirler. Aynı fıkranın (d) bendine göre gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.*

*Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Şelale Evleri isimli konut projesi geliştirilmekte olup ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.*

*Anılan fıkranın (c) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Ayrıca anılan fıkranın (j) bendinde göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.*

Değerleme konusu taşınmaz için yukarıda belirtilen şekilde bir sınırlama bulunmamakta olup, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı ön görülmektedir.

## 8. SONUÇ

### a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

### b. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazlar için takdir edilen nihai değerler aşağıdaki gibidir:

**ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** mülkiyetindeki 160 adet bağımsız bölümden oluşan Şelale Evleri Projesi için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri ( %1 )
<b>637.900.000,00 TL</b>	<b>644.279.000,00 TL</b>

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	KONTROL	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Ö.Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)	Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179)	Ö.Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

**ZEUGMA** Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
 Tel: 0.342 215 12 05 - 48 - 47 - 48 Faks: 0.342 215 12 05  
 Üçüncü Mh. Tektir İsmi Kışkale Cd. No: 99 Vakıflar Mahallesi  
 Kat: 3. Kat - 500 Şişli/Beşiktaş/İstanbul  
 Gazilikat KD: 9990714413 - Tlx. Sicil No: 33650  
 www.zeugmadegolerna.com - info@zeugmadegolerna.com

2024/ASCEGYO-091